



## Charmante Maison à Vendre à Sauzelle - Idéale pour Primo Accédants !

SAINT GEORGES D OLERON 17190

**199 500 € \***

\* 199 500 € honoraires inclus

187 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS  
D'OLERON**

1 Résidence du Moulin de la Croix  
17550 Dolus-d'Oléron

**05 46 36 91 95**

## Charmante Maison à Vendre à Sauzelle - Idéale pour Primo Accédants !

Découvrez cette belle MAISON de 98.14 m<sup>2</sup> à Sauzelle (17190), un petit coin de paradis à quelques coups de pédales de la belle plage de La Gautrelle. Avec ses 4 pièces, dont 3 chambres au rez-de-chaussée, elle est parfaite pour les familles ou les primo accédants. Le prix est très attractif à 199 500 €, ce qui en fait une excellente opportunité pour un petit budget !

La maison dispose d'une cuisine ouverte, aménagée et équipée, ainsi qu'un mode de chauffage mixte (bois et électrique) pour un confort optimal. Profitez également d'un salon chaleureux avec un insert de cheminée, idéal pour les soirées d'hiver. Vous trouverez une salle d'eau et un WC séparé pour plus de praticité.

À l'extérieur, vous offre un espace à rafraîchir selon vos envies, avec des fenêtres en PVC double vitrage et des volets en bois. Pas de vis-à-vis, vous pourrez profiter de votre jardin en toute tranquillité.

Située dans le quartier paisible de Saint-Georges-d'Oléron - Chéray - Sauzelle, vous serez à proximité de plusieurs restaurants et d'une boulangerie pour vos petits plaisirs quotidiens. Ne manquez pas cette opportunité, contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour plus d'informations et pour organiser une visite !

Elle est à vendre pour la somme de 199 500 €. Le prix net est de 187 500 €. Honoraires à la charge de

l'acquéreur : 6,40 %.

Référence de l'annonce : 12313.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

|                   |            |            |       |
|-------------------|------------|------------|-------|
| 90 m <sup>2</sup> | 4 pièce(s) | 3 chambres | 1 sde |
|-------------------|------------|------------|-------|

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 3                         |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin   | Oui                       |
| Année construction                                   | 1900                      |
| Neuf - Ancien  | Ancien                    |
| Vis-à-vis  | Non                       |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout            |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Ouverte Aménagée Equipée  |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mode Chauffage                                       | Bois + Electrique         |
| Eau chaude   | Ballon électrique         |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Etat intérieur                     | A rafraîchir        |
| Cheminée                           | Insert              |
| Date ERP                           | 2025-03-25 13:00:53 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Valeur consommation énergie finale | 212 kWh/m2 par an   |
| Conso Energ                        | 275 kWh/m2 par an   |
| Surface terrain                    | 230 m2              |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1621€ et 2193€

---

## Photos du bien





